



# COMUNE DI MASSANZAGO

PROVINCIA DI PADOVA

## COPIA

Prot. n. \_\_\_\_\_

Del \_\_\_\_\_

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 12

### OGGETTO:

ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA ZTO DI PRG C2PER/9, DENOMINATO "VOLBERN DEI FIORI" CON INDICAZIONE DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE E ALLARGAMENTO DI VIA CAVINAZZO CONNESSE ALL'INTERVENTO.

L' anno **duemilaundici** addì **quindici** del mese di **febbraio** alle ore **18:00**, nella sala destinata alle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

OLIVI FRANCESCO	SINDACO	Presente
MALVESTIO ANNAPAOLA	VICESINDACO	Presente
CARPIN FRANCESCO	ASSESSORE	Presente
TARGHETTA ENZO	ASSESSORE	Presente
BERTOLDO DIEGO	ASSESSORE	Assente
COSTACURTA GIORGIO	ASSESSORE ESTERNO	Presente

Partecipa alla seduta il Sig. CELEGHIN D.SSA NADIA in qualità di Segretario Generale.

Il Sig. OLIVI FRANCESCO nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta.

Viene sottoposta alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 3343 del 15 settembre 1998 veniva approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Massanzago, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 23 ottobre 1996;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 2581 del 16 settembre 2008 veniva approvata la variante parziale n. 27 al P.R.G. prevedente una nuova zona C2 perequata 9;
- relativamente alle Z.T.O. C2PER (zone oggetto di perequazione urbanistica), l'art. 8 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. subordina gli interventi di nuova edificazione alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo;
- la scheda di progetto relativa alla ZTO C2PER9, allegata al PRG, prevede, tra l'altro, la realizzazione, da parte della ditta lottizzante, delle opere di sistemazione ed allargamento di Via Cavinazzo (lato est) da realizzare prioritariamente alla realizzazione degli altri interventi, opere il cui *"elenco indicativo [...] è allegato all'osservazione pervenuta in data 10.4.2006, prot. 3595, precisando che sono a carico della ditta lottizzante tutte le ulteriori prescrizioni che dovessero essere impartite dai vari Enti competenti"*;

VISTA la richiesta di delimitazione ambito territoriale di intervento, approvazione progetto Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Volbern dei fiori" relativa alla Z.T.O. di P.R.G. C2PER9, e connesso intervento di sistemazione e allargamento di Via Cavinazzo, pervenuta in data 15.02.2010, prot. 1332 e s.m.i., composta dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Capitolato speciale;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione lottizzazione;
- Computo metrico estimativo Via Cavinazzo;
- Norme tecniche di Attuazione
- Tav. 01: planimetria, estratti P.R.G., estratto mappa, perequazione
- Tav. 02: rilievo e rilievo fotografico;
- Tav. 03: planimetria generale;
- Tav. 04: inviluppi;
- Tav. 05: planimetria delle masse;
- Tav. 06: planimetria generale rete acque bianche;
- Tav. 07: planimetria generale rete acque nere;
- Tav. 08: planimetria generale rete idrica;
- Tav. 09: planimetria generale rete gas;
- Tav. 10: planimetria generale illuminazione pubblica;
- Tav. 11: planimetria generale rete elettrica;
- Tav. 12: planimetria generale rete telefonica;
- Tav. 13: planimetria generale viabilità;
- Tav. 14: planimetria generale sezioni;
- Tav. 15: planimetria generale particolari;
- Schema convenzione urbanistica

agli atti dell'Ufficio Tecnico che, sottoscritti dal Sindaco, Segretario Generale e Responsabile del Servizio, costituiscono parte integrante della presente anche se non materialmente allegati;

PRESO ATTO che lo schema di convenzione di cui al punto precedente prevede, tra l'altro:

- la realizzazione, all'interno dell'ambito di intervento del P.d.L., di una volumetria urbanistico-edilizia di mc. 8.300 anziché di mc. 11300 come riconosciuto dal PRG vigente;
- la realizzazione, da parte della ditta lottizzante, a scomputo oneri di urbanizzazione primaria (il cui importo tabellare relativo a mc. 8.300 è pari ad €. 47.642,00), delle opere di urbanizzazione relative alla ZTO C2PER/9 per un importo complessivo pari ad €. 592.589,55;
- l'ulteriore realizzazione, da parte della ditta lottizzante, delle opere di sistemazione ed allargamento di Via Cavinazzo, consistenti sostanzialmente nella formazione del cassonetto stradale, di tutti i sottoservizi, del nuovo ponte di accesso all'incrocio con via Cornara, ma con esclusione delle opere di pavimentazione (bjnder + tappeto di usura), pavimentazione marciapiede-pista ciclabile, impianto di pubblica illuminazione, per un importo complessivo pari ad €. 317.614,00 ;
- l'inizio delle opere relative alla sistemazione e allargamento di via Cavinazzo, dovrà avvenire entro 6 mesi dalla comunicazione della disponibilità delle aree da parte dell'Amministrazione comunale mentre la conclusione delle stesse dovrà avvenire entro un anno;
- il versamento, da parte della ditta lottizzante, degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo tabellare complessivo pari ad €. 50.134,00;

PRESO ATTO che nella scheda di progetto relativa alla ZTO C2PER9, allegata al PRG vigente, si evidenzia che l'elenco delle opere relative alla sistemazione di via Cavinazzo come riportato nella nota pervenuta in data 10.4.2006, prot. 3595, è da considerarsi indicativo, per cui questa Amministrazione ritiene, anche a fronte della minor volumetria edificabile prevista nel Piano di Lottizzazione, di non dover imputare alla ditta Lottizzante anche la realizzazione delle opere di pavimentazione e realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, come sopra evidenziato;

VISTO l'art. 48, comma 5 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., recitante: <<*i piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT [...]*>> e l'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004 recitante: "*a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi*";

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 16.12.2010 avente ad oggetto "*Adozione Piano di assetto del territorio comunale*" esecutiva, pubblicata all'albo del Comune a decorrere dal 28.12.2010, sul BURV a decorrere dal 07.01.2011 e mediante altre forme di pubblicità come previsto dall'art 14, comma 2 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

CONSIDERATO che il Comune di Massanzago si trova tutt'ora nella fase di formazione del PAT in quanto sono ancora da espletare le procedure di cui all'art. 14, comma 3 e segg. della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

DATO ATTO che non sussistono quindi le condizioni di cui all'art. 48, comma 5bis, della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. tra Piano Regolatore Generale Vigente e Piano di Assetto del Territorio;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 3178 del 8 ottobre 2004 avente ad oggetto "atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n.11. Approvazione" e in particolare la lettera h) (definizione opere di urbanizzazione primaria e secondaria) in cui si precisa che "*prima dell'approvazione del primo PAT, nei piani urbanistici attuativi (PUA) individuati e disciplinati dal*

*PRG, continueranno ad applicarsi i rapporti di dimensionamento per gli insediamenti stabiliti dall'art. 25 della L.R. 61/85 in quanto recepiti dallo stesso Piano Regolatore Generale”;*

VISTO il parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive pervenuto in data 27.01.2011 prot. 720;

PRESO ATTO che prima dell'approvazione del presente progetto di Piano di Lottizzazione, da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere acquisiti, in merito alle opere di urbanizzazione, i pareri degli Enti gestori dei servizi pubblici (energia elettrica, gas metano, acquedotto-fognatura, telefono), nonché il parere igienico-sanitario dell'AziendaUlss n. 15 (AltaPadovana), nonché nulla-osta della Provincia di Padova, relativamente al nuovo accesso lungo la SP 31, e che rimangono a carico della ditta lottizzante tutte le ulteriori prescrizioni che dovessero essere impartite dagli enti competenti;

CONSIDERATO che gli importi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione riportati nello schema della convenzione urbanistica di cui sopra, sono già stati considerati in sede di previsione di bilancio;

RITENUTO di poter quindi procedere, ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004 all'adozione della proposta di Piano di Lottizzazione di cui sopra, fatto salvo l'acquisizione dei pareri/nulla-osta di cui al punto precedente prima di procedere all'approvazione dello stesso;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere del Responsabile di Servizio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

VISTA inoltre la nota a firma della ditta lottizzante pervenuta in data 6.5.2010 prot. 3959 con la quale la stessa evidenzia che:

- la proposta di PdL presentata prevede, come sopra evidenziato e come da colloqui intercorsi con l'Amministrazione, la realizzazione, all'interno dell'ambito di intervento del PdL, di una volumetria di mc. 8.300 anziché di mc. 11300 come riconosciuto dal PRG vigente, al fine di poter realizzare un intervento di edilizia meno intensiva che privilegi la qualità abitativa;
- propone, di poter prevedere il trasferimento del volume residuo, pari a mc. 3000, in un'area contermina all'intervento, con modalità da definire, in accordo con l'Amministrazione, in fase di redazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (P.A.T. + P.I.), non prevedendo ulteriori costi aggiuntivi, rispetto all'importo già previsto per la sistemazione di via Cavinazzo al punto precedente;

PRESO ATTO che la nuova legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n.11 introduce nuovi istituti e procedure per la disciplina della materia urbanistica, tra i quali, in particolare:

- l'art. 6 che consente ai comuni di stipulare accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- gli artt. 35, 36 e 37 che introducono il principio perequativo, del credito edilizio e della compensazione urbanistica per la gestione dei piani e dei progetti;

RITENUTO:

- di poter condividere la richiesta di cui sopra promossa dalla ditta lottizzante, finalizzata alla realizzazione di un intervento residenziale meno intensivo, privilegiante una migliore qualità abitativa;
- di poter formulare atto di indirizzo al Responsabile del Servizio di affidare, al professionista individuato alla redazione del Piano degli Interventi, l'incarico di prendere in esame la proposta della ditta lottizzante di cui sopra, verificando la possibilità di consentire il trasferimento del volume edilizio di circa mc. 3000 in un'area idonea contermina all'ambito della Lottizzazione, in

armonia con i criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica che verranno individuati dal nuovo strumento urbanistico;

## DELIBERA

DI CONSIDERARE tutte le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale della presente;

DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. 11/2004, il Piano di Lottizzazione di iniziativa di iniziativa privata denominato "Volbern dei fiori" relativa alla Z.T.O. di P.R.G. C2PER9, connesso intervento di sistemazione e allargamento di Via Cavinazzo pervenuta in data 15.02.2010, prot. 1332 e s.m.i., composta dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Capitolato speciale;
- Computo metrico estimativo lottizzazione;
- Computo metrico estimativo Via Cavinazzo;
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 01: planimetria, estratti P.R.G., estratto mappa, perequazione
- Tav. 02: rilievo e rilievo fotografico;
- Tav. 03: planimetria generale;
- Tav. 04: inviluppi;
- Tav. 05: planimetria delle masse;
- Tav. 06: planimetria generale rete acque bianche;
- Tav. 07: planimetria generale rete acque nere;
- Tav. 08: planimetria generale rete idrica;
- Tav. 09: planimetria generale rete gas;
- Tav. 10: planimetria generale illuminazione pubblica;
- Tav. 11: planimetria generale rete elettrica;
- Tav. 12: planimetria generale rete telefonica;
- Tav. 13: planimetria generale viabilità;
- Tav. 14: planimetria generale sezioni;
- Tav. 15: planimetria generale particolari;
- Schema di convenzione

agli atti dell'Ufficio Tecnico, che sottoscritti dal Sindaco, Segretario Generale e Responsabile del Servizio, costituiscono parte integrante della presente anche se non materialmente allegati;

DI DARE ATTO che prima dell'approvazione del presente progetto di Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere acquisiti, in merito alle opere di urbanizzazione, i pareri degli Enti gestori dei servizi pubblici (energia elettrica, gas metano, acquedotto-fognatura, telefono), nonché il parere igienico-sanitario dell'Azienda Ulss n. 15 (AltaPadovana), nonché nulla-osta della Provincia di Padova, relativamente al nuovo accesso lungo la SP 31;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente ad espletare tutte le procedure di cui all'art. 20, comma 3 della L.R. 11/2004, conseguenti alla approvazione della presente delibera;

DI ESPRIMERE ATTO DI INDIRIZZO al Responsabile del Servizio di affidare, al professionista individuato alla redazione del Piano degli Interventi, l'incarico di prendere in esame la proposta della ditta lottizzante di cui sopra, verificando la possibilità di consentire il trasferimento del volume edilizio di circa mc. 3000 in un'area idonea contermina all'ambito della Lottizzazione, in armonia con i criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica che verranno individuati dal nuovo strumento urbanistico.

\*\*\*\*\*

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la su estesa proposta di deliberazione;

VISTI i pareri tecnico e contabile formulati dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che, in ordine alla presente proposta di deliberazione, il Segretario Generale non ha sollevato alcun rilievo in ordine alla conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97, comma 2° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti favorevoli unanimi, legalmente espressi

### DELIBERA

Di approvare integralmente la su estesa proposta di deliberazione.

Successivamente, con separata ed unanime votazione

### DELIBERA

Altresì, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

## **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Visto: si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Si precisa che il presente parere si riferisce unicamente alla proposta di adozione del PDL in questione mentre non interviene in merito alla richiesta di trasferimento di volume, relativamente alla quale si esprime la Giunta con un mero atto di indirizzo da valutare in sede di formazione del Piano degli Interventi.

Massanzago, li 15-02-2011

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F. to CARIALI FLAVIO**

\*\*\*\*\*

## **VISTO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO**

Visto: non influente ai fini della spesa.

Massanzago, li 15-02-2011

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ECONOMICO FINANZIARIO  
F.to MALVESTIO MANUELA**

\*\*\*\*\*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to OLIVI FRANCESCO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to CELEGHIN D.SSA NADIA

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Reg. Pubbl. n. \_\_\_\_\_

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Messo che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione di 15 gg. consecutivi dal 09-03-2011 al 24-03-2011

Massanzago, li 09-03-2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to CELEGHIN D.SSA NADIA

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata a norma di legge all'Albo pretorio, senza riportare denunce di illegittimità, è divenuta ESECUTIVA il 20-03-2011.

Massanzago, li 22-03-2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to CELEGHIN D.SSA NADIA